

# Zakon o porezu na nepokretnosti

Zakon je objavljen u "Službenom listu RCG", br. 65/2001, 69/2003 - drugi zakon i u "Službenom listu CG", br. 75/2010, 9/2015 i 44/2017.

## Opšte odredbe

### Član 1

- (1) Ovim zakonom uređuju se osnovni elementi poreza na nepokretnosti.
- (2) Porez na nepokretnosti uvodi jedinica lokalne samouprave svojim propisom.

### Član 2

Prihodi od poreza na nepokretnosti pripadaju jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost.

## Predmet oporezivanja

### Član 3

- (1) Porez na nepokretnosti plaća se na nepokretnosti koje se nalaze na teritoriji Crne Gore, a koje nijesu izuzete ovim zakonom.
- (2) Nepokretnostima iz stava 1 ovog člana smatraju se:
  - zemljište (građevinsko, šumsko, poljoprivredno i ostalo);
  - građevinski objekti (poslovni, stambeni, stambeno-poslovni i drugi objekti);
  - posebni dijelovi stambene zgrade (stanovi, poslovne prostorije, podrumi, garaže, odnosno garažna mjesta i dr.)
- (3) Zgrade i drugi građevinski objekti koji su u odvojenom vlasništvu od zemljišta, kao i stambene i poslovne jedinice zgrada mogu se zasebno oporezivati.

## Poreski obveznik

### Član 4

- (1) Obveznik poreza na nepokretnosti je vlasnik nepokretnosti upisan u katastru nepokretnosti, odnosno drugoj evidenciji nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.
- (2) Ako više lica ima susvojnu na istoj nepokretnosti, obveznik poreza na nepokretnosti je svako od tih lica srazmjerno svom udjelu.
- (3) Ako više lica ima zajedničku svojinu na istoj nepokretnosti, svako od tih lica je obveznik poreza na nepokretnosti u jednakim dijelovima.
- (4) Izuzetno od stava 1 ovog člana, ako je vlasnik nepokretnosti nepoznat, nije određen ili je prestao da postoji, obveznik poreza na nepokretnosti je korisnik te nepokretnosti.
- (5) Obveznik poreza na nepokretnosti koje su stečene na osnovu ugovora o fiducijamom prenosu prava svojine, odnosno ugovora o finansijskom lizingu je fiducijami prenosilac prava svojine, odnosno primalac lizinga.
- (6) Izuzetno od stava 1 ovog člana, obveznik poreza na nepokretnosti je i korisnik nepokretnosti u državnoj svojini koji je u katastru nepokretnosti upisan kao nosilac prava korišćenja i trajnog korišćenja nepokretnosti, osim prava korišćenja nepokretnosti po osnovu dugoročnog zakupa.

## Poreska osnovica

### Član 5

- (1) Osnovica poreza na nepokretnosti je tržišna vrijednost nepokretnosti.
- (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti predstavlja vrijednost te nepokretnosti na dan 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.

## Kriterijumi za održavanje tržišne vrijednosti nepokretnosti

### Član 6

- (1) Osnovni kriterijumi za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti su:
  - 1) namjena nepokretnosti;
  - 2) veličina nepokretnosti;
  - 3) mjesto gdje se nepokretnost nalazi;
  - 4) kvalitet nepokretnosti i
  - 5) drugi elementi koji mogu imati uticaja na tržišnu vrijednost nepokretnosti.
- (2) Bliže kriterijume i metodologiju za određivanje tržišne vrijednosti nepokretnosti propisuje Vlada Crne Gore (u daljem tekstu: Vlada), na predlog organa državne uprave nadležnog za poslove finansija (u daljem tekstu: Ministarstvo).
- (3) Metodologija iz stava 2 ovog člana usklađuje se sa tržišnim uslovima, a najmanje jedanput u tri godine.

## Nastanak poreske obaveze

### Član 7

- (1) Obaveza po osnovu poreza za nepokretnosti nastaje 1. januara godine za koju se porez utvrđuje.
- (2) Tržišnu vrijednost nepokretnosti iz stava 1 ovog člana određuje organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave).
- (3) Radi utvrđivanja nastanka poreske obaveze, notari, sudovi i drugi državni organi dužni su da jedinici lokalne samouprave, na čijem se području nalazi nepokretnost, dostave isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana, od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana, od dana pravosnažnosti odluke.

### Član 8

U slučaju nastanka štete na nepokretnostima usled više sile (suše, poplave, požara, zemljotresa...), nadležni organ lokalne uprave može, sam ili na zahtjev poreskog obveznika, izvršiti ponovnu procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti iz člana 7 ovog zakona.

## Poreske stope

### Član 9

(1) Stopa poreza na nepokretnosti je proporcionalna i može iznositi od 0,25% do 1,00% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

### Član 9a

Jedinica lokalne samouprave može utvrditi višu, odnosno nižu poresku stopu od stope utvrđene u skladu sa članom 9 ovog zakona, i to za:

- 1) poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje;
- 2) sekundarni stambeni objekat, odnosno stan;
- 3) objekat koji je izgrađen suprotno zakonu;
- 4) ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta na osnovu akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta;
- 5) ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno namjeni utvrđenoj planskim dokumentom;
- 6) građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom."

Izuzetno od stava 1 ovog člana, jedinica lokalne samouprave može, lice upisano u registar poljoprivrednih proizvođača kod nadležnog organa, pravno lice i preduzetnika, koji se bavi proizvodnjom, doradom, pakovanjem ili preradom poljoprivrednih proizvoda proizvedenih u Crnoj Gori osloboditi plaćanja poreza na nepokretnosti, koje se koriste za obavljanje ove djelatnosti. Zakona - 9/2015-1.

### Član 9b

(1) Za poljoprivredno zemljište koje se ne obrađuje, a čija površina prelazi 150.000 m<sup>2</sup>, utvrđuje se poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(2) Poljoprivredno zemljište koje se obrađuje, utvrđuje se propisom organa državne uprave nadležnog za poslove poljoprivrede.

### Član 9c

(1) Za sekundarni stambeni objekat, odnosno stan poreska stopa se može uvećati do 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona.

(2) Sekundarnim stambenim objektom, u smislu ovog zakona, smatra se stambeni objekat, odnosno stan koji nije prebivalište ili mjesto stalnog nastanjenja poreskog obveznika.

(3) Sekundarnim stambenim objektom u smislu ovog zakona smatra se i stambeni objekat odnosno stan u vlasništvu pravnog lica.

(4) Sekundarnim stambenim objektom u smislu ovog zakona ne smatra se stambeni objekat, odnosno stan poreskog obveznika kojem je to jedini stambeni objekat odnosno stan na teritoriji Crne Gore.

### Član 9d

(1) Za objekat koji je izgrađen suprotno zakonu može se utvrditi uvećana poreska stopa u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona za objekat kojim se:

- rješava stambeno pitanje do 50%,
- ne rješava stambeno pitanje do 100%.

(2) Objektom koji je izgrađen suprotno zakonu, u smislu ovog zakona, smatra se objekat:

- koji je izgrađen bez građevinske dozvole na području za koje postoji planski dokument;
- ili posebni dio objekta koji nije izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom;
- koji se ne koristi u skladu sa namjenom predviđenom planskim dokumentom;
- koji je izgrađen na uzurpiranom zemljištu.

### Član 9e

(1) Za ugostiteljski objekat koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta, u skladu sa propisom Vlade, može se utvrditi uvećana poreska stopa u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, za ugostiteljski objekat:

- kategorije 3\*\*\* od 2 do 2,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- kategorije 2\*\* od 3 do 3,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- kategorije 1\* od 4 do 4,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti;
- koji se ne kategorišu, od 5 do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(2) Za ugostiteljski objekat iz stava 1 ovog člana koji je u funkciji 12 mjeseci u godini, poreska stopa može se umanjiti u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, za ugostiteljski objekat:

- kategorije 4\*\*\*\* do 30 % ;
- kategorije preko 4\*\*\*\* do 70 %.

(3) Ugostiteljskim objektom iz stava 1 ovog člana smatra se objekat u kome se obavlja ugostiteljska djelatnost (hotel&resort; wild beauty resort, hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel gami, aparthotel, condohotel, hostel, pansion, motel, turističko naselje, etno selo, eko lodge, vila, gostionica, planinarski dom, odmaralište, kamp i sl.), a koji se nalazi u zoni prioritetnog turističkog lokaliteta.

(4) Za ugostiteljski objekat koji se koristi suprotno turističkoj namjeni definisanoj planskim dokumentom, može se propisati poreska stopa od 5% do 5,5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(5) Ugostiteljskim objektom iz stava 4 ovog člana, smatra se objekat iz grupe primarnih i komplementarnih ugostiteljskih objekata, u skladu sa zakonom kojim se uređuje turizam.

### Član 9f

(1) Za građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni u skladu sa planskim dokumentom, poreska stopa može se uvećati do 150% u odnosu na poresku stopu utvrđenu u skladu sa članom 9 ovog zakona, osim za građevinsko zemljište namijenjeno za izgradnju privrednih objekata i objekata namijenjenih za dalju prodaju, za koje se, nakon isteka roka od pet godina od dana usvajanja planskog dokumenta, utvrđuje poreska stopa u visini od 3% do 5% tržišne vrijednosti nepokretnosti.

(2) Građevinskim zemljištem iz stava 1 ovog člana smatra se zemljište koje se nalazi unutar granica građevinskog područja naselja koje je određeno planskim dokumentom za građenje objekata, osim objekata komunalne infrastrukture i drugih objekata od javnog interesa, na kojem nije izgrađen građevinski objekat predviđen planskim dokumentom ili nije pokrenut postupak za dobijanje građevinske dozvole.

## Poreska oslobođenja

### Član 10

(1) Porez na nepokretnosti ne plaća se na:

1) nepokretnosti u državnoj svojini, koje koriste državni organi, organizacije i službe, organi jedinice lokalne samouprave i organizacije koje obavljaju javnu službu za funkcije za koje su osnovane;

2) nepokretnosti u vlasništvu Centralne banke Crne Gore;

3) nepokretnosti u vlasništvu ili koje koriste akreditovana konzularna i diplomatska predstavništva, ako se nepokretnosti koriste u te svrhe i pod uslovom reciprociteta;

- 4) nepokretnosti u vlasništvu međunarodnih organizacija, ako je tako predviđeno sporazumom;
  - 5) nepokretnosti koje su u skladu sa zakonom proglašene spomenicima kulture osim ako se koriste za stanovanje;
  - 6) nepokretnosti u vlasništvu vjerskih organizacija koje se koriste za vjerske potrebe;
  - 7) nepokretnosti u vlasništvu nevladinih organizacija koje se koriste za funkcije za koje su osnovane;
  - 8) javne puteve, ulice, trgove i parkove, luke, željezničke pruge i aerodrome, zaštićene i zaštitne šume i nacionalne parkove.
- (2) Oslobođenja iz stava 1 ovog člana ostvaruju se pod uslovom da se nepokretnosti ne koriste za sticanje prihoda na tržištu.
- (3) Oslobođenje iz stava 1 ovog člana ne odnosi se na objekte iz člana 9a stav 1 tačka 3 ovog zakona.
- (4) Porez na nepokretnosti ne plaća se na građevinske objekte i posebne djelove stambene zgrade u svojini investitora koji se u poslovnim knjigama iskazuju kao "investicije u toku" ili "zalihe gotovih proizvoda" i koji su namijenjeni za dalju prodaju, u periodu od tri godine od godine u kojoj je izdata građevinska dozvola.
- (5) Pravo na poresko oslobođenje iz stava 4 ovog člana može ostvariti pravno ili fizičko lice za koje je kao djelatnost u Centralnom registru privrednih subjekata upisana izgradnja stambenih i nestambenih zgrada i koje je upisano u katastru nepokretnosti kao vlasnik nepokretnosti, sa osnovom sticanja "građenje".
- (6) Porez na nepokretnosti ne plaća se u slučaju kad ukupna poreska osnovica za sve nepokretnosti određenog poreskog obveznika ne prelazi iznos 5.000 Eura i ako se ta nepokretnost ne koristi za sticanje prihoda.

## Poreske olakšice

### Član 11

(1) Porez na nepokretnosti na zgrade i stanove, koji poreskom obvezniku služe kao glavno mjesto stanovanja, umanjuje se za 20% za poreskog obveznika i po 10% za svakog člana njegovog domaćinstva, a najviše do 50% poreske obaveze.

## Poreski period

### Član 12

Period za utvrđivanje poreza na nepokretnosti je kalendarska godina.

## Utvrđivanje i plaćanje poreza

### Član 13

- (1) Porez na nepokretnosti utvrđuje se rješenjem nadležnog organa lokalne uprave do 30. aprila tekuće godine.
- (2) Porez na nepokretnosti poreski obveznik plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 30. juna, a druga 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje.

## Poreska prijava

### Član 14

- (1) Vlasnik nepokretnosti dužan je da, u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti, nadležnom organu lokalne uprave podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza na nepokretnosti za tu godinu.
- (2) Obveznik poreza na nepokretnosti koji vodi poslovne knjige dužan je da nadležnom organu lokalne uprave do 31. marta kalendarske godine, podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu.
- (3) Ako se nepokretnost nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave, poreski obveznik, u skladu sa st. 1 i 2 ovog člana, podnosi poreske prijave nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave.
- (4) Poreski obveznik je dužan da u poresku prijavu unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti.
- (5) Oblik i sadržinu prijave iz stava 1 ovog člana, utvrđuje nadležni organ lokalne uprave.

## Obaveze organa nadležnog za nekretnine

### Član 15

Organ državne uprave nadležan za nekretnine dužan je da podatke o svojini na nepokretnostima na dan 1. januara tekuće godine, koji se vode kod tog organa, nadležnom organu lokalne uprave dostavi do 31. januara tekuće godine.

## Obaveze jedinice lokalne samouprave

### Član 16

- (1) Jedinica lokalne samouprave dužna je da:
  - 1) određuje tržišnu vrijednost nepokretnosti;
  - 2) određuje stope poreza na nepokretnosti;
  - 3) vrši poslove utvrđivanja, kontrole i naplate poreza na nepokretnosti;
  - 4) vodi registar oporezivih nepokretnosti;
  - 5) redovno usaglašava stanje svog registra nepokretnosti sa registrom nepokretnosti koji vodi organ državne uprave nadležan za nekretnine;
  - 6) Ministarstvu dostavlja podatke koji se odnose na utvrđivanje i naplatu poreza na nepokretnosti, po potrebi, a najmanje jedanput godišnje.
- (2) Ministarstvo propisuje oblik i sadržinu registra iz stava 1 tačka 6) ovog člana.

## Nadzor

## Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo.

## Shodna primjena propisa

### Član 18

U pogledu poreskog postupka i drugih pitanja koja posebno nijesu uređena ovim zakonom (žalbeni postupak, inspekcijски nadzor, prinudna naplata, kamata, jemstvo...) shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

## Kaznene odredbe

### Član 18a

Novčanom kaznom od 2.000 eura do 6.000 eura kazniće se notar za prekršaj ako jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana od dana kada je odluka postala pravosnažna (član 7 stav 3).

### Član 18b

Novčanom kaznom od 250 eura do 1.000 eura kazniće se odgovorno lice u sudu ili državnom organu za prekršaj ako jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nepokretnost, ne dostavi isprave (ugovore, odluke i dr.) na osnovu kojih se stiče, odnosno mijenja svojina na nepokretnosti, u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora ili drugog pravnog posla, odnosno u roku od 10 dana od dana kada je odluka postala pravosnažna (član 7 stav 3).

### Član 18c

(1) Novčanom kaznom od 2.000 eura do 20.000 eura kazniće se za prekršaj poreski obveznik-pravno lice, ako:

- 1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 13 stav 2);
- 2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana od dana sticanja nepokretnosti (član 14, stav 1);
- 3) nadležnom organu lokalne uprave ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, do 31. marta kalendarske godine (član 14, stav 2);
- 4) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 14 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 14, stav 3);
- 5) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 14 stav 4).

(2) Za prekršaj iz stava 1 ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom od 250 eura do 2.000 eura.

### Član 18d

Novčanom kaznom od 500 eura do 3.000 eura kazniće se za prekršaj poreski obveznik - preduzetnik ako:

- 1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 13 stav 2);
- 2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti (član 14, stav 1);
- 3) nadležnom organu lokalne uprave ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza za tu godinu, do 31. marta kalendarske godine (član 14, stav 2);
- 4) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 14 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 14, stav 3);
- 5) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 14 stav 4).

### Član 18e

Novčanom kaznom od 250 eura do 2.000 eura kazniće se za prekršaj fizičko lice, ako:

- 1) ne plati poresku obavezu u dvije jednake rate i to prvu do 30. juna a drugu do 31. oktobra godine za koju se porez utvrđuje (član 13 stav 2);
- 2) nadležnom organu lokalne uprave, kao vlasnik nepokretnosti, ne podnese poresku prijavu za utvrđivanje poreza u roku od 30 dana, od dana sticanja nepokretnosti (član 14, stav 1);
- 3) za nepokretnost koja se nalazi na teritoriji dvije ili više jedinica lokalne samouprave ne podnese poreske prijave u skladu sa članom 14 st. 1 i 2 ovog zakona nadležnim organima lokalne uprave tih jedinica lokalne samouprave (član 14, stav 3);
- 4) u poresku prijavu ne unese tačne i potpune podatke za utvrđivanje poreza na nepokretnosti (član 14 stav 4).

## Propisi za sprovođenje zakona

### Član 19

Propisi za sprovođenje ovog zakona donijeće se najkasnije u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

## Prelazne odredbe

### Član 20

Oporezivanje nepokretnosti za 2002. godinu vrši se prema odredbama Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98) i propisa donijetih na osnovu tog zakona.

### Član 21

Direkcija za nekretnine i Direkcija javnih prihoda dužni su da, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, jedinici lokalne samouprave stave na raspolaganje podatke o nepokretnostima koji se vode kod tih organa.

### Član 22

(1) Obveznici poreza na imovinu (na nepokretnosti) prema odredbama Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98), dužni su da nadležnom poreskom organu jedinice lokalne samouprave u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona podnesu poresku prijavu.

(2) Oblik i sadržinu poreske prijave propisuje poreski organ iz stava 1 ovog člana.

### Član 23

- prestao da važi -

### Član 23a

- (1) Odredba člana 9a stav 6 ovog zakona primjenjivaće se od 1. januara 2012. godine.
- (2) Odredba člana 9a stav 7 ovog zakona primjenjivaće se od početka treće fiskalne godine od dana donošenja akta Vlade o utvrđivanju prioritetnog turističkog lokaliteta i odgovarajuće planske dokumentacije.
- (3) Odredba člana 9a stav 9 ovog zakona primjenjivaće se od početka druge fiskalne godine od dana donošenja odgovarajuće planske

dokumentacije.

#### **Član 23b**

Podzakonski akti iz člana 9b stav 2 i člana 14 stav 5 ovog zakona, donijeće se u roku od šezdeset dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### **Završne odredbe**

#### **Član 24**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju da važe odredbe Zakona o porezu na imovinu ("Službeni list RCG", br. 3/92, 30/93, 3/94, 42/94, 20/95 i 45/98) i propisa donesenih na osnovu tog zakona, a koji se odnose na oporezivanje nepokretnosti.

#### **Član 25**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Republike Crne Gore", a primjenjivaće se od 1. januara 2003. godine.